Gemeente Noordwijkerhout

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Noordwijkerhout.

Nr. 38993
31 maart
2016

Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015 1e wijziging

Vastgesteld op: 17 maart 2016
Vastgesteld door: gemeenteraad
Gepubliceerd in:
Gepubliceerd op:
Datum in werking:
Hoofdstuk I Algemene bepalingen
Artikel 1 Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. **aanbodmedium**: een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woonruimten wordt aangeboden;
b. **beleidscommissie**: adviescommissie die voorstellen kan doen voor de bijstelling van (de uitvoering van) het woonruimteverdeelbeleid;
c. **chalet**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats maar dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor toestemming is gegeven voor permanente bewoning;
d. **uitvoeringsovereenkomst**: de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2015;
e. **corporatie**: toegelaten instelling die ingevolge artikel 70 lid 1 Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;
f. **Dagelijks Bestuur**: het dagelijks bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland;
g. **Doorstromer**: een ingeschreven woningzoekende die in de regio een zelfstandige woonruimte achterlaat;
h. **economische binding**: hiervan is sprake al de woningzoekende werkt binnen of vanuit een regiogemeente of plaats en met dit werk in het levensonderhoud voorziet, alsmede bij het duurzaam volgen van een dagopleiding in een regiogemeente;
i. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzamegemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;

j. **huurprijsgrens**: maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag;
k. **huurdersorganisaties**: vertegenwoordigers van huurdersorganisaties uit de koepelorganisatie Huurders Holland Rijnland (HHR) en huurdersorganisaties Rijnstreek
l. **inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ telkens wordt gelezen: huurder.
m. **inschrijftijd**: de periode die de woningzoekende op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio Holland Rijnland, vanaf de datum dat hij staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 5;

n. **maatschappelijke binding**: hiervan is sprake als de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in een regiogemeente te vestigendan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest in een gemeente in de regio;
o. **mantelzorg**: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
p. **passende woonruimte**: een woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente.
q. **regio Holland Rijnland**: het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en

Zoeterwoude;
r. **regionaal gebondene**: een woningzoekende die ten minste twee jaar ingezetene is in een gemeente in de regio, dan wel van buiten deze regio komt, een maatschappelijke of economische binding met de regio heeft én kan aantonen dat een noodzaak tot huisvesting in deze regio bestaat;
s. **senior**: een woningzoekende van 55 jaar of ouder;
t. **stadsvernieuwing**: het proces van renovatie of sloop en nieuwbouw;
u. **standplaats**: een kavel bestemd voor (het plaatsen van) een woonwagen of chalet

waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;

v. **starter**: een ingeschreven woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat;

w. **sociale huurwoning**: een huurwoning met een rekenhuur beneden de huurprijsgrens;

x. **student**: een persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO of Universiteit);

y. **urgente**: een woningzoekende die op grond van vastgestelde criteria een urgentieverklaring krijgt, waarmee hij/zij voorrang krijgt boven andere woningzoekenden bij de toewijzing van een woning;

z. **urgentiecommissie**: de commissie als bedoeld in artikel 18 van deze verordening, die is belast met de beoordeling van aanvragen om urgentie en de vaststelling van urgentie;

aa. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)**: rechtspersoon, die de in de regio Holland Rijnland namens de woningcorporaties verantwoordelijk is voor de uitvoering van de woonruimteverdeling;

bb. **woningzoekende**: het huishouden dat in het register als bedoeld in Artikel 5 van de verordening is ingeschreven respectievelijk wil worden ingeschreven;

cc. **woonruimte**: een ruimte met een eigen toegang en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Woonruimten met tijdelijke huurovereenkomsten of die niet bestemd zijn voor permanente bewoning (recreatiewoningen) worden niet tot dit begrip gerekend;

dd. **woonwagen**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;

ee. **zoekprofiel**: een omschrijving van de woonruimte en/of de gemeente(n) waarvoor een

urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor de gemeente Noordwijkerhout.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de sociale huurwoningen van corporaties met tien of meer sociale huurwoningen met een huurprijs tot de huurprijsgrens in de in lid 1 genoemde gemeente en op woonwagenstandplaatsen tot de huurprijsgrens, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.
3. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden onder woonruimte mede begrepen standplaatsen, woonwagens en chalets.
4. Deze verordening heeft alleen betrekking op het bepaalde in hoofdstuk 1 t/m 3 en 5 t/m 8 van de Huisvestingswet.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

1.Op basis van deze verordening kan het college een uitvoeringsovereenkomst met de in de regio werkzame corporaties sluiten, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.

2.In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:

a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;

b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie

Artikel 4 Beleidscommissie

1. Het college stelt met de HRW een beleidscommissie in die hen adviseert over het woonruimteverdeelbeleid, cq. de werking van deze verordening en de uitvoeringsovereenkomst. In de commissie zijn ook de huurdersorganisaties vertegenwoordigd.
2. Het college en de HRW horen de beleidscommissie bij voorstellen tot wijziging van deze verordening of de uitvoeringsovereenkomst.
3. Naast de samenstelling, zijn taken en bevoegdheden van de beleidscommissie nader uitgewerkt in de uitvoeringsovereenkomst.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

1. Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) draagt zorg voor het doen aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. HRW stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Voor inschrijving als woningzoekende komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000.

4. Een persoon mag slechts één actieve inschrijving als woningzoekende in de regio Holland Rijnland hebben.

Artikel 6 Opbouw inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen.
2. Een woningzoekende die is afgevoerd van het register van woningzoekenden, verliest daarmee de tot dan toe opgebouwde inschrijftijd.
3. De inschrijving van de woningzoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning
Artikel 7 Vergunningvereiste
Het is verboden de in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of in gebruik te geven.
Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning
1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het college op een door het college vastgestelde wijze.
2. Bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning moeten in ieder geval de volgende stukken worden overlegd:
   a. een rechtsgeldig document waaruit de nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden blijkt;
   b. een rechtsgeldig verblijfsdocument indien de aanvrager of een van de leden van de huishouding niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben;
   c. recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van het huishouden kan worden vastgesteld;
   d. een verklaring van de eigenaar waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte aan het huishouden te verhuren.

3. Voor de aanvraag van een woonwagenstandplaats dienen tevens de volgende documenten te worden overlegd:
   a. gegevens uit het GBA met betrekking tot het adres van herkomst;
   b. gegevens met betrekking tot het adres, met aanduiding van huisnummer en gewenste locatie van de standplaats;
   c. een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het oprichten van de woonwagen of standplaats aanwezig is.

4. Het college kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid 2 en/of lid 3 nadere documenten te overleggen.

Artikel 9 Voorwaarden voor vergunningverlening
Het college verleent een huisvestingsvergunning indien:
a. is voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning in artikel 8, en;
b. tenminste een van de leden van het huishouden 18 jaar of ouder is, en;
c. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000, en;
d. de aanvrager op basis van de rangorde zoals omschreven in hoofdstuk IV van deze verordening voor de betreffende woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd in aanmerking komt, dan wel er sprake is van door beide verhuurders akkoord bevonden woningruil, dan wel een woning in het kader van de in artikel 28 lid 5 is toegewezen en;

e.de betreffende woonruimte daadwerkelijk binnen drie maanden na afgifte van de huisvestingsvergunning door de aanvrager bewoond zal worden.
Artikel 10 Beslistermijn en gegevens van de vergunning
1. Het college beslist binnen drie weken na ontvangst van de aanvraag.
2. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de betreffende woonruimte;
   b. de vergunninghouder of vergunninghouders;
   c. de ingangsdatum;
   d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 11 Intrekken van de vergunning
Het college kan de huisvestingsvergunning intrekken, indien:
a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;

b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;

Artikel 11a Vervallen van de vergunning
Indien de huurder geen feitelijk gebruik meer maakt van de vergunning, komt de vergunning van rechtswege te vervallen.
Hoofdstuk IV Rangorde
Artikel 12 Rangordebepaling
1.Woningzoekenden met een (stadsvernieuwings)urgentieverklaring hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in Artikel 13 (lokale beleidsruimte) en Artikel 15 (specifieke toewijzing nieuwbouw), voorrang boven alle andere woningzoekenden. De rangorde tussen urgenten wordt als eerste bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentie, daarna op de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting. De rangorde tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum door woonduur en bij gelijke woonduur door loting.
2a.Indien meerdere woningzoekenden voor woonruimte die in het aanbodmedium wordt aangeboden in aanmerking komen, wordt met in achtneming van het bepaalde in het eerste lid, de woonruimte toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijftijd.
2b. Indien de toe te wijzen woonruimte onder lid a een standplaats betreft, heeft de woningzoekende met de meeste inschrijfwaarde die aantoonbaar legaal een standplaats bewoont of in de voorafgaande tien jaren ten minste zes jaar onafgebroken heeft bewoond, voorrang boven andere woningzoekenden, dit met inachtneming van de uitzonderingen genoemd in lid 1 van dit artikel.
3. Met in achtneming van het in het eerste lid bepaalde vindt bij gelijke inschrijftijd toewijzing plaats door middel van loting.
4. Een corporatie mag t.a.v. een specifiek woningzoekende gemotiveerd van de rangorde afwijken, indien in de afgelopen 3 jaar:
   a. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met overlast in de laatst gehuurde woning;
   b. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met huurachterstand die nog niet is betaald;
   c. er een gerechtelijk bevel is/was tot ontruiming in verband met een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
   d. de huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning (geen huurachterstand en/of geen overlast en/of geen illegale onderhuur) heeft verstrekt;
   e. er bij de woningtoewijzing sprake is van frauduleus handelen of opgave van onjuiste informatie door de woningzoekende;
   f. de woningzoekende zich op een onacceptabele wijze agressief heeft gedragen tegen een uitvoerder van de verordening.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte
1. Om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.
2. Indien gebruik gemaakt wordt van lokale beleidsruimte, dan dienen de specifieke lokale of subregionale volkshuisvestelijke knelpunten waarvoor het wordt ingezet, vastgelegd te zijn in de lokale woonvisie of prestatieafspraken.
3. Het maximum aantal woningen zoals bedoeld in lid 1, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.
4. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte wordt genomen door het college, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s), die de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties hebben ondertekend en de lokale huurdersorganisatie(s).
5. Het college verschaft jaarlijks achteraf inzicht aan het Dagelijks Bestuur over de inzet van de lokale beleidsruimte. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van de lokale beleidsruimte.
6. Indien blijkt dat het maximum aantal woningen voor lokale beleidsruimte zoals vastgesteld in lid 3, in een jaar is overschreden, dan wordt het quotum voor het volgend jaar verminderd met een even groot aantal als de overschrijding.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroepen
1. Bij de toewijzing voor woonruimten voor bijzondere doelgroepen, kan het college Bestuur voorrang verlenen aan deze woningzoekenden.
2. Woonruimte kan door de verhuurder worden aangemerkt als:

a. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of zorg);
b. woonruimte voor senioren;
c. woonruimte voor starters;
d. woningzoekenden die vallen onder door de jaarlijks door het college vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, wordt voorrang gegeven of uitsluitend toegewezen aan:
a. Woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op een dergelijke ingrijpend aangepaste woonruimte of zorg
b. Woningzoekenden van 55 jaar of ouder
c. Woningzoekenden van 45 jaar en ouder
d. Woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten
e. Woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen.

4. Indien een vrijkomende woning in het bijzonder is voorbehouden aan één van de in het tweede lid a t/m c genoemde doelgroepen, dan wordt daarvan melding gemaakt bij het aanbieden van de woning in het aanbodmodel.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw
1. Nieuwgebouwde woonruimten kunnen bij de eerste aanbieding bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten.
2. Een besluit over specifieke toewijzing bij nieuwbouw in het deel van de regio waarin een sociale huurwoning achtergelaten moet worden, wordt genomen door burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de nieuwgebouwde woonruimten zijn gelegen, na

overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurdersorganisatie(s).
3.Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks inzicht aan het 3. Dagelijks Bestuur over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw.
Artikel 16 Inkomens- en passendheidseisen
1. Toegelaten instellingen (corporaties) kunnen inkomenseisen stellen en zo nodig afwijken van de rangorde om te voldoen aan het bepaalde in artikel 46 en 48 van de Woningwet.
2. Toegelaten instellingen (corporaties) mogen passendheidseisen aan het inkomen als dan niet in combinatie met de huishoudgrootte stellen en zo nodig afwijken van de rangordebepaling om te voldoen aan de Woningwet.

Artikel 17 Aanbieding van woonruimte
1. De vereniging Holland Rijnland Wonen kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
2. Woonruimte kan na weigering voor een tweede maal geadverteerd worden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld. Jaarlijks wordt door de corporaties verantwoording afgelegd over hun verhuringen en de toepassing van de toewijzingscriteria aan de Beleidscommissie en het college.
3. Corporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan woningzoekenden wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat. Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en

beheerproblemen. De verhuurders leggen jaarlijks achteraf verantwoording af.
4. Een corporatie mag maximaal 3 % van het gemiddeld aantal verhuringen van de voorafgaande 3 kalenderjaren van die corporatie gebruiken voor het toewijzen van woningen op grond van het 3^{e} lid.
5. Een corporatie kan na overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente waarin de corporatie werkzaam is passendheidseisen stellen ten aanzien van de huishoudensomvang en woninggrootte.

Hoofdstuk V Urgentie
Artikel 18 Urgentiecommissie
1. Het college benoemt een regionale urgentiecommissie, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes overige leden, waarvan een derde op voordracht van het college, een derde op voordracht van de HRW en een derde op voordracht van de koepels van huurdersorganisaties. De voorzitter wordt in gezamenlijk overleg voorgedragen.
2. De urgentiecommissie heeft tot taak het namens het college uitoefenen van de bevoegdheden als genoemd in hoofdstuk V en Artikel 33 van deze verordening.
3. Het college stelt ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie een reglement vast.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame corporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Bij de aanvraag dienen alle bewijsstukken te worden overlegd die de urgentiecommissie nodig oordeelt om een weloverwogen besluit te kunnen nemen.
3. De aanvraag wordt pas in behandeling genomen wanneer het secretariaat van de urgentiecommissie alle voor de beoordeling benodigde stukken ontvangen heeft en de leges voor de behandeling van de aanvraag zijn voldaan.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, wanneer:
   a. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 9 van deze verordening, en;
   b. de woningzoekende regionaal gebonden is, en;
   c. de woningzoekende niet zelf binnen zes maanden kan voorzien in zijn (her)huisvesting;
   d. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 2 en lid 5.

2. Een urgentieverklaring kan alleen verkregen worden als voldoende is aangetoond dat het medische, psychosociale- of maatschappelijke probleem alleen kan worden opgelost door een voorrangspositie voor een zelfstandige woonruimte.

3. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, als naar het oordeel van een door de urgentiecommissie aangewezen onafhankelijke deskundige is komen vast te staan dat:
   a. er sprake is van medische dan wel psychosociale gronden die zodanig verbonden zijn met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortduring van die omstandigheden verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken, en;
   b. het niet aanvaardbaar is dat de onder a genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
   c. door ergonomische aanpassing van de woonruimte de onder a genoemde omstandigheden niet worden opgeheven.

4. Onverlet het bepaalde in het tweede lid, kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, indien sprake is van:
   a. onvoorziene financiële teruggang, buiten de schuld van de woningzoekende om, waardoor de woonlasten een onevenredig deel van het inkomen zijn gaan uitmaken, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is;
   b. een acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor (een) minderjarig(e) kind(eren), waarbij sprake is van een aantoonbare noodsituatie die tot een crisis leidt
   c. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moet verlaten in verband met relationele problemen of geweld.
   d. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is.

5. Een urgentieverklaring wordt alleen verleend, indien:
   a. de gewenste verhuizing bijdraagt aan de verlichting en zo mogelijk de oplossing van de problematiek die ten grondslag ligt aan de gevraagde urgentieverklaring, en;
   b. de aanvrager geen vrije keuze inzake de woonsituatie heeft, en geen andere mogelijkheid voor de aanvrager openstaat die in redelijkheid een urgentieaanvraag in de regio Holland Rijnland in de weg staat, en;
   c. sprake is van een acute woonnoodsituatie die niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen of kan worden opgelost.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie beslist, namens het college, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag en betaling van de leges.
2. De urgentieverklaring is zes maanden geldig.
3. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de urgente;
   b. de omvang van het huishouden van de urgente;
   c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
   d. de mededeling dat aan de urgente, wanneer hij tot twee maanden voor beëindiging van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt nog geen andere woonruimte heeft, hem één keer een passende woonruimte wordt aangeboden;

e. het zoekprofiel, d.w.z. een beschrijving van de gemeente(n), kern(en) of wijk(en) en woningtype(n) waarvoor de voorrang wordt toegekend;
f. eventueel aanvullende eisen aan de urgente om recht te hebben op een urgentie.

Artikel 22 Verantwoordelijkheid urgente

1. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Wanneer binnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring, buiten de verantwoordelijkheid van de urgente geen passende woonruimte wordt gevonden, kan de urgente eenmalig een verlenging van maximaal zes maanden aanvragen.

Artikel 23 Aanbod verhuurders

Als een urgente tot twee maanden voor beëindiging van de urgentieverklaring nog geen andere passende woonruimte heeft, dan zal één van de verhuurders één keer een passende woning aanbieden. De urgente kan eerder om ondersteuning of zelfs directe bemiddeling
vragen.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie weigert namens het college een urgentieverklaring indien aanvrager en/of leden van zijn huishouden niet voldoet/voldoen aan het bepaalde in de artikelen 19 of 20 van deze verordening.
2. De urgentiecommissie kan namens het college een urgentieverklaring weigeren als de huurovereenkomst van een woningzoekende is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.
3. De urgentiecommissie kan namens het college een urgentieverklaring tevens weigeren indien bij de aanvraag om urgentie de aanvrager en/of leden van zijn huishouden dreigementen heeft/hebben geuit of zich agressief heeft/hebben gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring

De urgentiecommissie trekt, namens het college, de urgentieverklaring in, indien:

1. de urgente een aangeboden, passende woonruimte weigert;
2. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
3. de urgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
4. de urgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
5. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
6. de urgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van deze verordening.

Artikel 26 Urgentie vergunninghouders

Het college kan aan de eigenaar van woonruimte die behoort tot de in artikel 2 lid 2 aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college aangegeven woningzoekende doen:

a. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met ingebruikmaking van een campuscontract en zijn/ haar studie afbreekt en/ of geen studie heeft kunnen starten of een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen 3 jaar weer moet verlaten, en;
b. deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft, en;
c. indien de betreffende gemeente voorziet in de noodzakelijke begeleiding van deze woningzoekende.

De eigenaar van de woonruimte zal bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 18 tot en met 24, bij voorrang een passende woning aanbieden aan deze woningzoekende.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 27 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De Urgentiecommissie kent een stadsvernieuwingsurgentie toe op grond van:
   a. sloop van woonruimte in de zin van artikel 1 cc van deze verordening;
   b. ingrijpende woningverbetering van woonruimte in de zin van artikel 1 cc van deze verordening, als gevolg waarvan de bewoners niet kunnen terugkeren in die woonruimte.

2. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte onder de huurprijsgrens.

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

1a. De verhuurder dient het verzoek tot het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie tenminste 20 maanden voor de te verwachten sloopdatum.
1b. De urgentiecommissie beslist, namens het college, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
1c. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig na toekenning.
2. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
   b. de omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
   c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is;
   d. het zoekprofiel, dat wil zeggen een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;
   e. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, door de corporatie zelf maximaal twee keer een passende woonruimte wordt aangeboden.

3. Indien de stadsvernieuwingsurgente één jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
4. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tit sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte via het aanbodsysteem de opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
5. Indien de corporatie vooraf een terugkeergarantie heeft afgesproken met de huurders, kan de corporatie een woonruimte in de vervangende nieuwbouw direct toewijzen.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente
1. De stadsvernieuwingsurgente is tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Advies en ondersteuning van de zijde van de verhuurders zijn op verzoek van de stadsvernieuwingsurgente beschikbaar en worden ingezet naar de mate waarin de betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woonruimte.
3. Indien de stadsvernieuwingsurgent een jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, zal de urgente worden ondersteund bij het vinden van een passende woning in de eigen gemeente.

Artikel 30 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie
Het college trekt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring in, indien:
a. de stadsvernieuwingsurgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
b. de stadsvernieuwingsurgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
c. de stadsvernieuwingsurgente op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
d. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
e. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen
Artikel 31 Gereserveerd (Bezwaarschriftencommissie)
Artikel 32 Mandatering
Het college is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het college benoemde leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in het artikel 35.
Artikel 33 Hardheidsclausule
Het college en de door haar op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie zijn bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.
Artikel 34 Handhaving
Het college is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in deze verordening.
Artikel 35 Restbepaling
In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het college, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepaling
Artikel 36 Omzettingsmaatregel Boskoop
1. Voor ingeschreven woningzoekenden in Boskoop geldt dat de leeftijd, respectievelijk de woonduur van starters en doorstromers op 1 juli 2015 wordt omgezet in inschrijftijd.
2. De in het eerste lid genoemde inschrijftijd wordt berekend door de leeftijd-, dan wel de woonduurverdeling van actief woningzoekenden te extrapoleren naar de inschrijftijd op basis van de verdeling van actief woningzoekenden in Alphen aan den Rijn, Kaag en
Braassem en Nieuwkoop op die datum.
3. Een woningzoekende is actief als hij gedurende de periode 1 april 2014 tot 1 april 2015 één maal of vaker heeft gereageerd op een woning.

Artikel 37 Overgangsbepaling
1. Inschrijvingen bij Woningnet Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2013 worden geacht inschrijvingen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2013 worden geacht aanvragen om vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2013 worden geacht vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015.

4.Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2013 worden geacht te zijn aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie te zijn op grond
van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2013 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015.
6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2013 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.

7.Klachten ingediend op basis van artikel 12 van het Convenant Woonruimteverdeling
7. Boskoop, worden met toepassing van dat convenant afgehandeld.
Artikel 38 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015 1e wijziging.
Artikel 39 Inwerkingtreding
1. Deze verordening treedt met terug werkende kracht in werking op 1 juli 2015 en geldt tot 1 juli 2019;
2. De Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2013 komt met ingang van 1 juli 2015 te vervallen.
3. de 1e wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015 treedt in werking op 1 april 2016 en geldt tot 1 juli 2019.